قرار رئيس مجلس الوزراء
رقم ٢٧٨٩ لسنة ٢٠٢٥
بشأن قواعد ونظام عمل لجان حصر المناطق التى بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون المدني ؛

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى قانون المالية العامة الموحد الصادر بالقانون رقم ٦ لسنة ٢٠٢٢ ؛

وعلى القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥١١ لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الأعياد والمناسبات الرسمية التى تعطل فيها وزارات ومصالح الحكومة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

قــرر :

(المادة الأولى)

يقصد فى تطبيق أحكام هذا القرار بالكلمات والعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها :

الأماكن المؤجرة : الأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المُشار إليه .

لجان الحصر : اللجان التى تتولى تقسيم المناطق التى بها أماكن مؤجرة والمشكلة تنفيذا لحكم المادة (٣) من القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المُشار إليه .

حالات تعارض المصالح : هى الحالات التى يكون فيها رئيس لجنة الحصر ، أو أحد أعضائها ، أو أحد أقاربهم حتى الدرجة الأولى نسبا أو مصاهرة ، مالكا أو مؤجرا أو مستأجرا أو ممن امتد له عقد الإيجار بالنسبة للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكام هذا القرار فى الحيز الجغرافى لعمل اللجنة ، أو يثبت فيها أن لرئيس لجنة الحصر أو أعضائها مصلحة مالية أو تجارية أو شخصية أخرى قد تتعارض مع المهام أو الالتزامات التى كلف بها ضمن اللجنة المذكورة .

المنطقة : مساحة جغرافية متصلة تضم مجموعة من المساكن أو الأماكن أو العقارات ذات طابع عمرانى متجانس وفقا للمعايير والضوابط المُشار إليها بالمادة الخامسة من هذا القرار .

التقييم بنظام النقاط : هو نظام يتم فيه تحديد درجة معينة لكل معيار من معايير وضوابط التقسيم الرئيسية المُشار إليها فى المادة الخامسة من هذا القرار ، وصولا إلى تقسيم المناطق الخاضعة لأحكامه بحسب الدرجة الإجمالية التى حصلت عليها كل منطقة فى كامل المعايير أو الضوابط المُشار إليها .

المناطق المتميزة : المناطق الحاصلة على درجات إجمالية أكثر من ٨٠ فى درجات التقييم بنظام النقاط .

المناطق المتوسطة : المناطق الحاصلة على درجات إجمالية من ٤٠ إلى ٨٠ فى درجات التقييم بنظام النقاط .

المناطق الاقتصادية : المناطق الحاصلة على درجات إجمالية أقل من ٤٠ فى درجات التقييم بنظام النقاط .

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بحالات تعارض المصالح المُشار إليها فى المادة الأولى من هذا القرار ، يُصدر المحافظ المختص قرارًا بتشكيل لجنة حصر أو أكثر برئاسة أحد شاغلى الوظائف القيادية بالمحافظة ، وعضوية عناصر فنية وقانونية من ذوى الخبرة والكفاءة من بينهم ممثلين عن كل من (وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية – الهيئة المصرية العامة للمساحة – مصلحة الضرائب العقارية) ، ويتضمن القرار المُشار إليه تحديد النطاق الجغرافى لعمل كل لجنة ، ومقر انعقادها .

ويلتزم رئيس وأعضاء اللجان المُشار إليه فى الفقرة الأولى بتوقيع إقرار بعدم وجود حالة من حالات تعارض المصالح المرافق لهذا القرار .

(المادة الثالثة)

تباشر اللجنة أعمالها يوميًا عدا الإجازات والعطلات الرسمية ، ولا يكون انعقادها صحيحًا إلا بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون من بينهم رئيسها ، وتصدر اللجنة قراراتها بموافقة أغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين ، فإذا تساوت الأصوات يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

وللجنة الاستعانة بمن تراه لمعاونتها فى إنجاز أعمالها دون أن يكون له صوت معدود .

(المادة الرابعة)

تلتزم لجان الحصر بإعداد محاضر ورقية باجتماعاتها ، على أن تتضمن بيانًا تفصيليًا ودقيقًا لأعمالها ، وتاريخ انعقادها ، وأسماء الحاضرين بها ، وما دار من مناقشات فيها ، والقرارات التى انتهت إليها ، ويُوقع على تلك المحاضر من الرئيس والأعضاء الحاضرين .

(المادة الخامسة)

تتولى لجان الحصر تقسيم المناطق الكائن بها أماكن مؤجرة إلى مناطق متميزة ، متوسطة ، اقتصادية ، وفقًا للمعايير والضوابط الرئيسية الآتية :

١- الموقع الجغرافى ويشمل طبيعة المنطقة والشارع الكائن به العقار .

٢- مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة .

٣- المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق .

٤- شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة .

٥- القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية المُشار إليه الكائنة فى ذات المنطقة .

وتلتزم اللجان عند تقسيم المناطق بالتقييم بنظام النقاط على أساس الوزن النسبى للمعايير والضوابط الرئيسية المُشار إليها ، وذلك على النحو المبين بالجدول المرافق .

(المادة السادسة)

تتولى لجان الحصر المُشار إليها مُعاينة المناطق الخاضعة لأحكام هذا القرار معاينة فعلية ، ولها الاطلاع على البيانات والمستندات اللازمة فى هذا الشأن لدى الجهات ذات الصلة ومطابقتها بالواقع ، ويتعين عليها الانتهاء من أعمالها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المُشار إليه .

(المادة السابعة)

تلتزم لجان الحصر المُشار إليها بموافاة المحافظ المختص ، فور الانتهاء من مهامها ، بنتائج أعمالها ومحاضر اجتماعاتها وجميع الأوراق والمستندات ذات الصلة ، على أن يُصدر المحافظ المختص قرارًا بما انتهت إليه يُنشر فى الوقائع المصرية ويُعلن بوحدات الإدارة المحلية فى نطاق كل محافظة .

ويُنشأ بكل محافظة سجل إلكترونى مركزى تحفظ به محاضر اجتماعات لجان الحصر وجميع الأوراق والمستندات ذات الصلة ، فى نطاق اختصاص كل منها ، فور انتهائها من مهامها .

(المادة الثامنة)

يصدر بتحديد المكافأة المستحقة لرؤساء وأعضاء لجان الحصر قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون التنمية المحلية ، بعد موافقة وزير المالية .

(المادة التاسعة)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٤ صفر سنة ١٤٤٧هـ

(الموافق ١٨ أغسطس سنة ٢٠٢٥م).

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/ مصطفى كمال مدبولى

إقرار

بعدم وجود حالة من حالات تعارض المصالح

أقر أنا الموقع أدناه بصفتي رئيسا/ عضوا بلجنة الحصر (................) بمحافظة (.....................) بالآتي:

- بأنني أو أي من أقاربي نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الأولى، غير مالكين أو مؤجرين أو مستأجرين أو ممن امتد إليهم عقد ايجار أي من الأماكن المؤجرة لغرض السكنى وفقا لأحكام أي من القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير أو بيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، أو ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك في نطاق المنطقة المكلف برئاسة/عضوية لجنة الحصر المختصة بتقسيمها وفقا لأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
- بعدم وجود أي مصلحة مالية أو تجارية أو شخصية أخرى قد تتعارض مع المهام أو الالتزامات التي كلفت بها ضمن اللجنة المذكورة.
- بأنني أتعهد بالإفصاح الفوري كتابيا للمحافظ المختص عن أي مصلحة جديدة قد تظهر خلال فترة عملي باللجنة قد تندرج ضمن حالات تعارض المصالح المشار إليها.

كما أقر بأنني أتحمل كامل المسؤولية القانونية والتأديبية في حال ثبوت عدم صحة هذا الإقرار أو إخفاء أي معلومات ذات صلة.

المقر بما فيه

الجدول المرفق

المعايير والضوابط الرئيسية	الوزن النسبي للمعايير والضوابط الرئيسية	المعايير والضوابط الفرعية (*)	الوصف/ الحالة	الدرجة	النقاط النهائية
الموقع الجغرافي	٢٠ نقطة	قرب المنطقة من المحاور الرئيسية	مطلة/ ملاصقة		
			متوسطة البعد		
			البعيدة		
		متوسط عرض الشارع	أكثر من ١٨م		
			من ٦ إلى ١٨م		
			أقل من ٦م		
		درجة التخطيط العمراني بالمنطقة	مخطط		
			غير مخططة		
		المناطق ذات الطابع التراثي	متوفر		
			غير متوفر		
		المناطق ذات الطابع السياحي	متوفر		
			غير متوفر		
		السمة الغالبة لاستخدامات العقارات بالمنطقة	سكني		
			غير سكني		
		قرب المنطقة من المسطحات المائية (البحار - نهر النيل وروافده - البحيرات .....)	مطلة/ ملاصقة		
			متوسطة البعد		
			بعيدة/ غير متوفر		
		قرب المنطقة من المسطحات الخضراء والحدائق والمنتزهات العامة	مطلة/ ملاصقة		
			متوسطة البعد		
			بعيدة/ غير متوفر		
مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة	٢٠ نقطة	السمة العامة للتشطيبات الخارجية بالمنطقة	الرخام - الجرانيت - الحجر الطبيعي		
			الدهانات		
			محارة		
			بدون تشطيب		
		السمة العامة لمواد البناء بالمنطقة	الخرسانة المسلحة		
			طوب مُصنع		
			حجر/ طوب لبن		
			خشب/ صاج		
		متوسط مساحات الوحدات السكنية بالمنطقة	أكبر من ٢٠٠م٢		
			من ١٠٠ - ٢٠٠م٢		
			أقل من ١٠٠م٢		

المعايير والضوابط الرئيسية	الوزن النسبي للمعايير والضوابط الرئيسية	المعايير والضوابط الفرعية (*)	الوصف/ الحالة	الدرجة	النقاط النهائية
المرافق المتصلة بالعقارات	٢٠ نقطة	مدى توافر الكهرباء بالمنطقة	متوفر		
			غير متوفر		
		مدى توافر مياه الشرب بالمنطقة	متوفر		
			غير متوفر		
		مدى توافر الصرف الصحي بالمنطقة	متوفر		
			غير متوفر		
		مدى توافر الغاز الطبيعي بالمنطقة	متوفر		
			غير متوفر		
		مدى توافر الهاتف الأرضي بالمنطقة	متوفر		
			غير متوفر		
شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة	٢٠ نقطة	حالة الطرق بالمنطقة	مرصوفة وممهده		
			ترابية/غير ممهدة		
		قرب المنطقة من محطات النقل العامة/ محطات النقل السككي	قريبة		
			متوسطة البعد		
			بعيدة		
		توافر خدمات تعليمية وصحية واجتماعية (مدارس – مستشفيات – مراكز صحية – وحدات اجتماعية)	قريبة		
			متوسطة البعد		
			بعيدة		
		القرب من المستشفيات والمراكز الصحية	متوفر		
			غير متوفر		
		القرب من المدارس والحضانات	متوفر		
			غير متوفر		
		القرب من المراكز الاجتماعية والثقافية والرياضية (مكتبات - مسارح - قصور ثقافة - المنشآت الشبابية - المنشآت الرياضية)	متوفر		
			غير متوفر		
القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية	٢٠ نقطة	أكثر من ١٢٠ ألف جنيه سنويا			
		من ٥٠ ألف جنيه حتى ١٢٠ ألف جنيه سنويا			
		من ٢٤ ألف جنيه حتى ٥٠ ألف جنيه سنويا			
		أقل من ٢٤ ألف جنيه سنويا			

(*) يكون للجان الحصر الاسترشاد بالمعايير والضوابط الفرعية المبينة على سبيل المثال قرين كل معيار أو ضابط رئيسي على النحو المبين بالجدول أعلاه، وفقا لخصائص وطبيعة كل محافظة.